

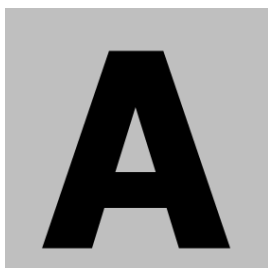


Budapest, XIV. kerület ZÉSZ módosítása 2025.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Véleményezésre

Obelisk Stúdió Kft.
2025. április hó



Aláírólap

MEGRENDELŐ Budapest XIV. kerületi Önkormányzata

Rózsa András Polgármester

Binó Beáta Főépítész

TERVEZŐ OBELISZK STÚDIÓ KFT.

TERVEZŐK:

Településrendezés

Máyer Andrea

Obeliszk Kft.

TT/1 É 01-1521

Budapest, 2025. április hó.

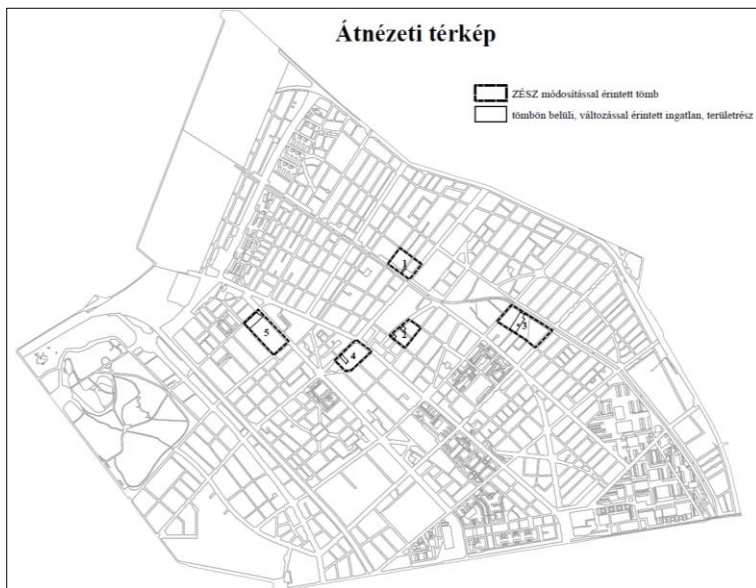


Előzmények

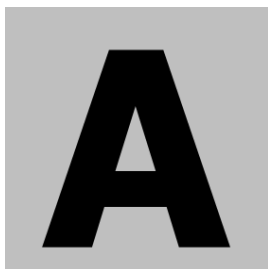
ELŐZMÉNYEK

A hatályos ZÉSZ módosításával kapcsolatban az eltelt időszakban több igény is felmerült.

A módosítások az alábbi területeket érintik:



1. Zugló Városmag központ beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések több területet érintenek annak környezetében. A külső infrastruktúra fejlesztés keretében teljes keresztmetszettel átépül a Csömöri út Bosnyák tér-Nagy Lajos király útja közötti szakasza. Ennek kapcsán a Csömöri úton jelenleg található autóbusz végállomások megszűnnek, a Rákospatak utca (Telepes utca – Csömöri út) közötti szakaszán az útpálya átépül és új autóbuszvégállomás és sofőr tartózkodóépület létesül az útszakasz egyirányúsításával egyidejűleg.
2. A Városmag központ fejlesztéséhez kapcsolódóan a Bosnyák utca is átépül, mely közműfejlesztést és az időszakosan piacként működő terület közterületi, zöldfelületi kialakítását jelenti. A Bosnyák utca páratlan oldalán található ingatlanokon, a Lócsei u. és a Mosztár u. sarok ingatlanjain szükséges a meglévő állapothoz igazítani szabályozási vonalak jelölésével a közterület és a magánterület határát, ugyanis a jelenlegi beépítések egy része a közterületre ráépült.
3. A Fischer István u. 121. – 127. számú ingatlanokon részben már megvalósult beruházás esetében a hatályos ZÉSZ előírások és a beruházáshoz kapcsolódó korábbi önkormányzati döntések kontrollja szükséges.
4. A Thököly út 169. számú ingatlanra tervezett fejlesztéssel – többlakásos lakóépület - kapcsolatban a 133/2023. (III.30.) és 31/2024. (II. 29.) számú határozatok szerint az önkormányzat településrendezési szerződést, és annak 1. számú módosítását (a továbbiakban: TRSZ mód) kötött a beruházóval. A TRSZ mód IV. 5. pontjában az önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy a soron következő ZÉSZ módosítását úgy készíti elő, és azt a polgármester a lehető legrövidebb időn belül a képviselő-testület elé úgy terjeszti, hogy az ingatlan tekintetében az önkormányzatot illető elővásárlási jog törlésre kerüljön.
5. A képviselő-testület 2024. június 27-i ülésén a „Tulajdonosi nyilatkozat megadása iskolaudvarok felújításához a Közép-Pesti Tankerületi Központ részére” tárgyú előterjesztéshez kapcsolódó képviselői felszólalásban elhangzott annak igénye, hogy az Lk-2/14 övezetbe sorolt, Erzsébet királyné útja 35-37. szám, 31529 hrsz. alatt található Jókai Mór Általános Iskola vonatkozásában is legyen lehetőség a zöldfelület 10%-os mértékének kialakítására amennyiben az oktatási nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesül.
6. A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész a BP/1701/00292-28/2024 iktatószámú „Feljegyzés elfogadott rendelet jogszerűségének vizsgálatáról” tárgyú megkeresésében a ZÉSZ korábban lezajlott Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca – Cinkotai út által határolt területre vonatkozó módosítási eljárása során kérte a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés VI-2/28 övezettel történő kiegészítését.



Alátámasztó munkarészek

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

1. CSÖMÖRI ÚT – SZENTES UTCA – TELEPES UTCA – RÁKOSPATAK UTCA KÖZTERÜLETEK ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

Zugló Városközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések több területet érintenek annak környezetében. A külső infrastruktúra fejlesztés keretében teljes keresztmetszettel átépül a Csömöri út Bosnyák tér-Nagy Lajos király útja közötti szakasza. Ennek kapcsán a Csömöri úton jelenleg található autóbusz végállomások megszűnnek, a Rákospatak utca (Telepes utca – Csömöri út) közötti szakaszán az útpálya átépül és új autóbuszvégállomás és sofőr tartózkodóépület létesül az útszakasz egyirányúsításával egyidejűleg.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

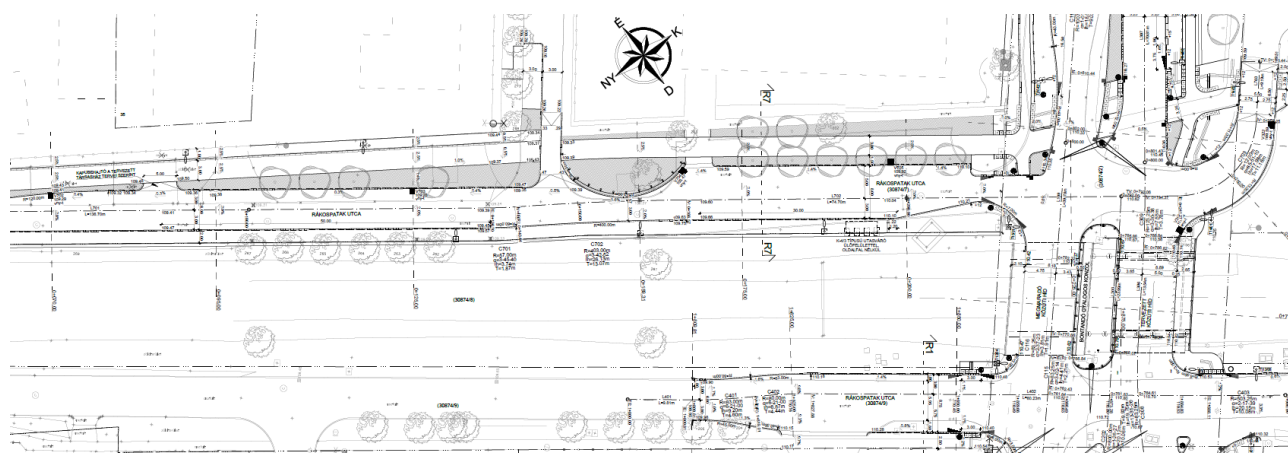
A szabályozás módosításának célja olyan új szabályozási előírások meghatározása, mely a terület fejlesztését elősegítik és lehetővé teszi a tervezett rendeltetés megvalósítását.

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Zugló Városközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések több területet érintenek annak környezetében.

A külső infrastruktúra fejlesztés keretében teljes keresztmetszettel átépül a Csömöri út Bosnyák tér-Nagy Lajos király útja közötti szakasza. Ennek kapcsán a Csömöri úton jelenleg található autóbusz végállomások megszűnnek, és átkerülnek a Rákospatak utcába. A Rákospatak utca (Telepes utca – Csömöri út) közötti szakaszán az útpálya átépül és új autóbuszvégállomás és sofőr tartózkodóépület létesül az útszakasz egyirányúsításával egyidejűleg.

A Rákospatak utca kialakításának terveit a Közlekedés Tervező Iroda Kft. készítette.



Közlekedési kialakítás / Közlekedés Kft.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás



Rákospatak utca kialakítása a Deés utcánál, saját ábra a Közlekedés Kft tervének beillesztésével alaptérképbe

TERVEZETT FEJLESZTÉS

A Deés utca végénél kerül elhelyezésre egy önálló irodakonténer és egy szaniterkonténer, amelyek esztétikus, környezetbe illő külső paneles borítással készülnek.

Rákospatak utcában önálló kétirányú kerékpárút épül, a közvilágítás és zöldfelület felújításra kerül, a Rákospatak utca Csömöri út és Telepes u. közötti szakaszára készített közterület-alakítási terv szerint.

A buszvégállomáshoz kapcsolódó sofőr tartózkodó épület kialakíthatósága érdekében a Deés utca Kt-Kk övezetének Rákospatak utcáig történő meghosszabbítása szükséges.

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett változtatással a táj-és természetvédelem érdekei nem sérülnek, mert jelenleg is fizikailag megépült utcaszakaszok vannak, amelynek rendezése történik.

KÖZLEKEDÉS

A tervezett változtatás a Zugló Városcsözpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztéseknek a része. A közlekedési rendszerek vizsgálata Zugló Városcsözpont tervezett fejlesztése során megtörtént, a közlekedési terveket a Közlekedés Kft készítette el. Jelen módosítás a megtervezett közlekedés szabályozási kérdéseit rendezi, azt nem módosítja.

KÖZMŰVEK

A tervezett változtatás a Zugló Városcsözpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztéseknek a része. A közművek vizsgálata Zugló Városcsözpont tervezett fejlesztése során megtörtént

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett változtatások a környezetvédelmi érdeket nem érintenek.

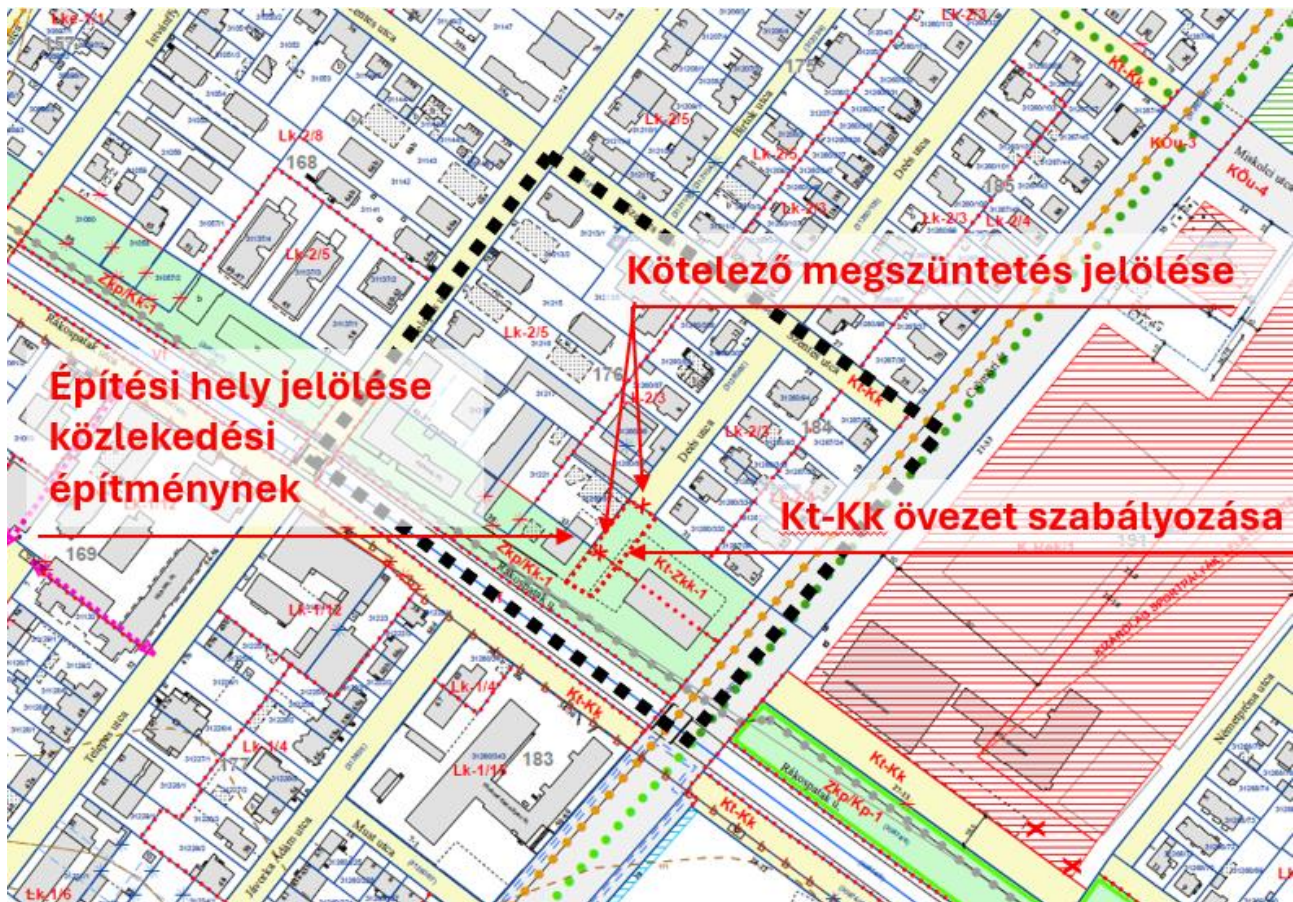
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az építés rendjét kerületi szinten a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete által elfogadott Zugló Építési Szabályzata (ZÉSZ) határozza meg.

A hatályos ZÉSZ a tömb beépítésre nem szánt területei közül a Deés utcára és a Rákospatak utcára Zkp/Kk- 1 övezetet határoz meg, a Deés utcára Kt-Kk övezetet, a Csömöri útra Köu övezetet.

A ZÉSz módosítása során

- a Deés utca területének egy részén Kt-Kk övezet kerül meghatározásra, ahol
- a 30874/7 hrsz-ú telken elhelyezhető közösségi közlekedéshez kapcsolódó építmény.



JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

Kiegészül a ZÉSZ 71.§ paragrafusa:

- (1) A Kt-Kk övezet a kerületi jelentőségű közutak területe. Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőtűt és kiszolgáló (lakó) út, annak csomópontja, műtárgya, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elem, közmű és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.
- (2) Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőutak: a Tatai út, Dévényi utca, Szőnyi út (Mexikói út és az Udvard utca között), Ungvár utca (a Nagy Lajos király útja és a Csáktornya park között), Hermina út, Erzsébet királyné útja (a Hermina út és a Hungária körút között), Öv utca (az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca között), Telepes utca (a Nagy Lajos király útja és az Öv utca között), Rákospatak utca (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Szugló utca között), Vezér utca, Mexikói út (a Thököly út és a Kerepesi út között), Ifjúság útja, Szugló utca (a Róna utca és az Öv utca között), Egressy út és az Ond vezér útja.
- (3) Egyéb jelentősebb közúthálózati elemek: a Róna park, Kacsóh Pongrácz út (a Róna park és a Csáktornya park között) és a Csáktornya park.
- (4) A Kt-Kk övezet területén a Deés utca-Rákospatak utca- Csömöri út által határolt területen, a 30874/7 hrsz-ú telken elhelyezhető közösségi közlekedéshez kapcsolódó építmény.**

2. BOSNYÁK UTCA – FŰRÉSZ UTCA – SZUGLÓ UTCA – LŐCSEI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TÖMBÖK

Zugló Városcsözpont fejlesztéséhez kapcsolódóan a Bosnyák utca is átépül, mely közműfejlesztést és az időszakosan piacként működő terület közterületi, zöldfelületi kialakítását jelenti.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A szabályozás módosításának célja olyan új szabályozási előírások meghatározása, mely a területek fejlesztését elősegítik és lehetővé teszi a tervezett rendeltetés megvalósítását.

A Bosnyák utca páratlan oldalán lévő Mosztár és Lőcsei utca saroktelkei esetében a meglévő állapothoz szükséges igazítani a közterületet és a magánterületek határát. A két telek esetében a jelenlegi beépítések részben közterületre épültek.

A Lőcsei utca saroktelken a telektulajdonos a telken alapvetően lakófunkciókat tartalmazó ingatlanfejlesztést szeretne megvalósítani, a meglévő épület megtartásával, bővítésével és korszerűsítésével.

A Mosztár utcai saroktelek esetében sem indokolt fenntartani a jelenlegi telekalakítást.

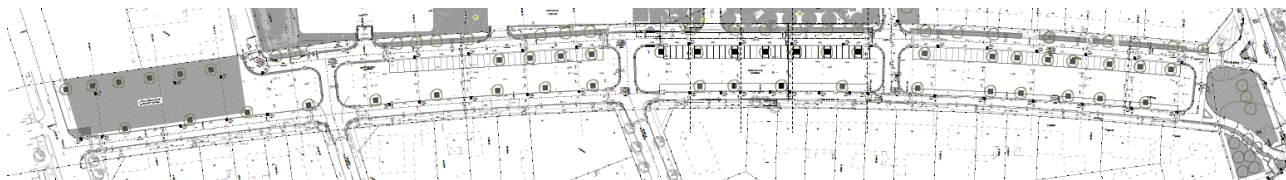
A tervezett változtatási szándékok a hatályos fővárosi tervek (TSZT/FRSZ) szabta keretek között, kizárólag a ZÉSZ módosításával elérhetők, a telkek vonatkozásában az övezet építési paraméterei nem változnak, a saroktelekre megengedett engedményes értékek figyelembevételével.

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Zugló Városcsözpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésekhez kapcsolódóan a Bosnyák utca is átépítésre kerül.

A területen a közművek fejlesztése és az időszakos piac területének közterületi, zöldfelületi kialakítása történik. A Bosnyák utca páratlan oldalán lévő Mosztár és Lőcsei utca saroktelkei esetében a meglévő állapothoz szükséges igazítani a közterületet és a magánterületek határát. A két telek esetében a jelenlegi beépítések részben közterületre épültek.

A Bosnyák utca kialakításának terveit a Közlekedés Tervező Iroda Kft. készítette.



Közlekedési kialakítás / Közlekedés Kft.
Forrás: Önkormányzati adatszolgáltatás

TERVEZETT FEJLESZTÉS

A fejlesztéssel érintett Lőcsei utcai saroktelek és a Mosztár utcai saroktelek esetében a ZÉSZ szabályozási vonalat a jelenlegi telekhatárokhoz igazította.

A hatályos kerületi szabályozási előírásai és a szabályozási terv alapján a telkek Bosnyák és Lőcsei utcai sarka és a Bosnyák és Mosztár utca sarka közterület, amelyen a meglévő épület áll.

1. A Lőcsei úti saroktelek esetében a jelenlegi beépítettsége

- jelentősen meghaladja az övezetben megengedett mértéket, és a meglévő zöldfelület jelentősen kisebb, mint az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke;
- tervezett fejlesztés csak a melléképületek részleges bontásával létesíthető, hogy megfeleljen a ZÉSZ és az OTÉK előírásainak;
- a ZÉSZ saroktelek esetén lehetővé teszi a beépítettség eltérő szabályozását,
- a meglévő terepszint alatti beépítés közterület alá benyúló területe nem felmérhető feltárás hiányában, így előfordulhat, hogy az OTÉK által meghatározott megengedett közterület aláépítés mértékét meghaladja, ezt szabályozni szükséges.

2. Mosztár utcai saroktelek esetében

- a szabályozás fenntartása indokolatlan.
- konkrét fejlesztési igények hiányában is elmondható, hogy a szabályozás módosításával létrejöhet egy környezethez méltó beépítés.

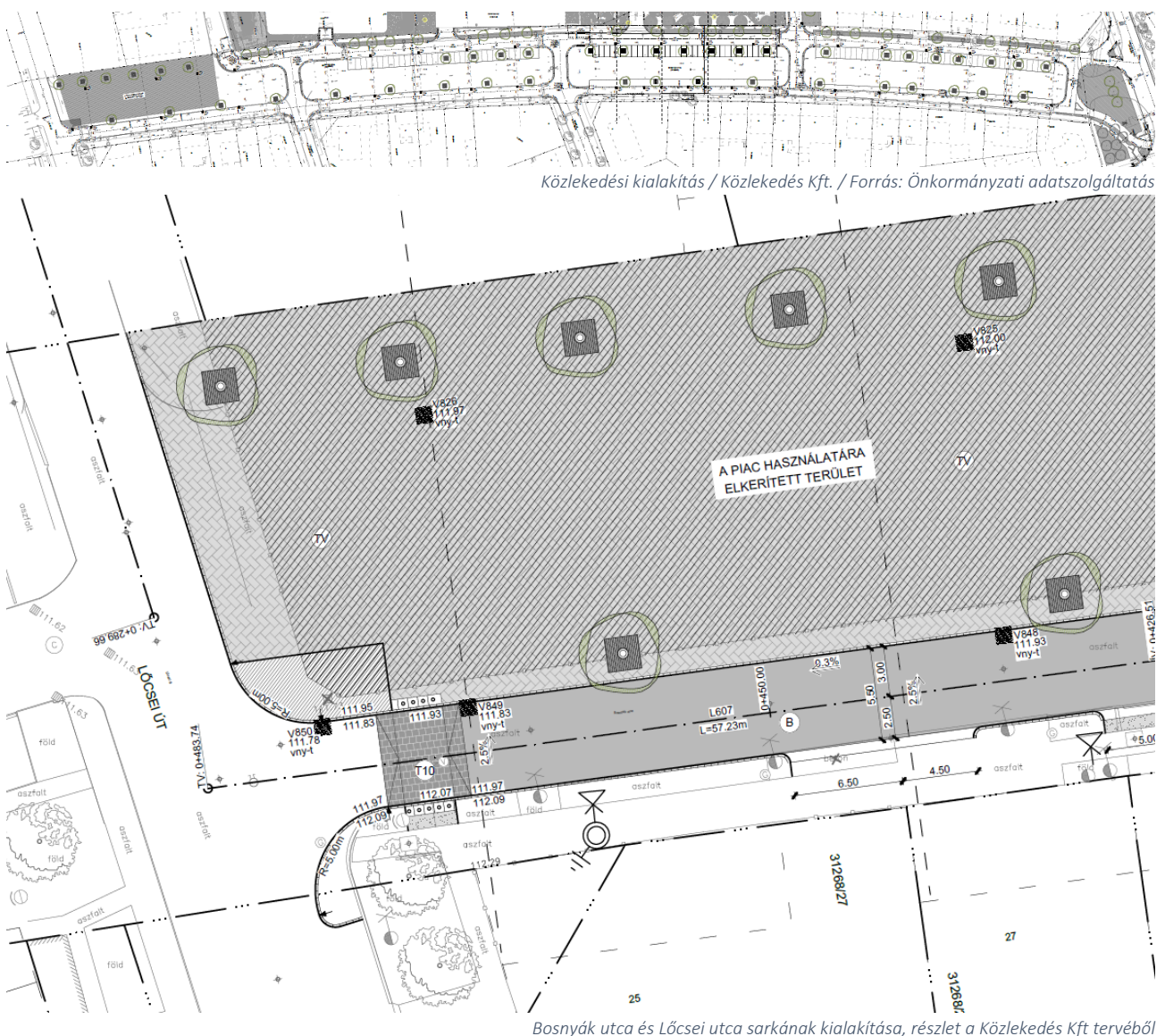
Mindkét saroktelek az Lk-1/6 építési övezetében található, ahol az építési övezet előírásaitól eltérő szabályok megállapíthatók:

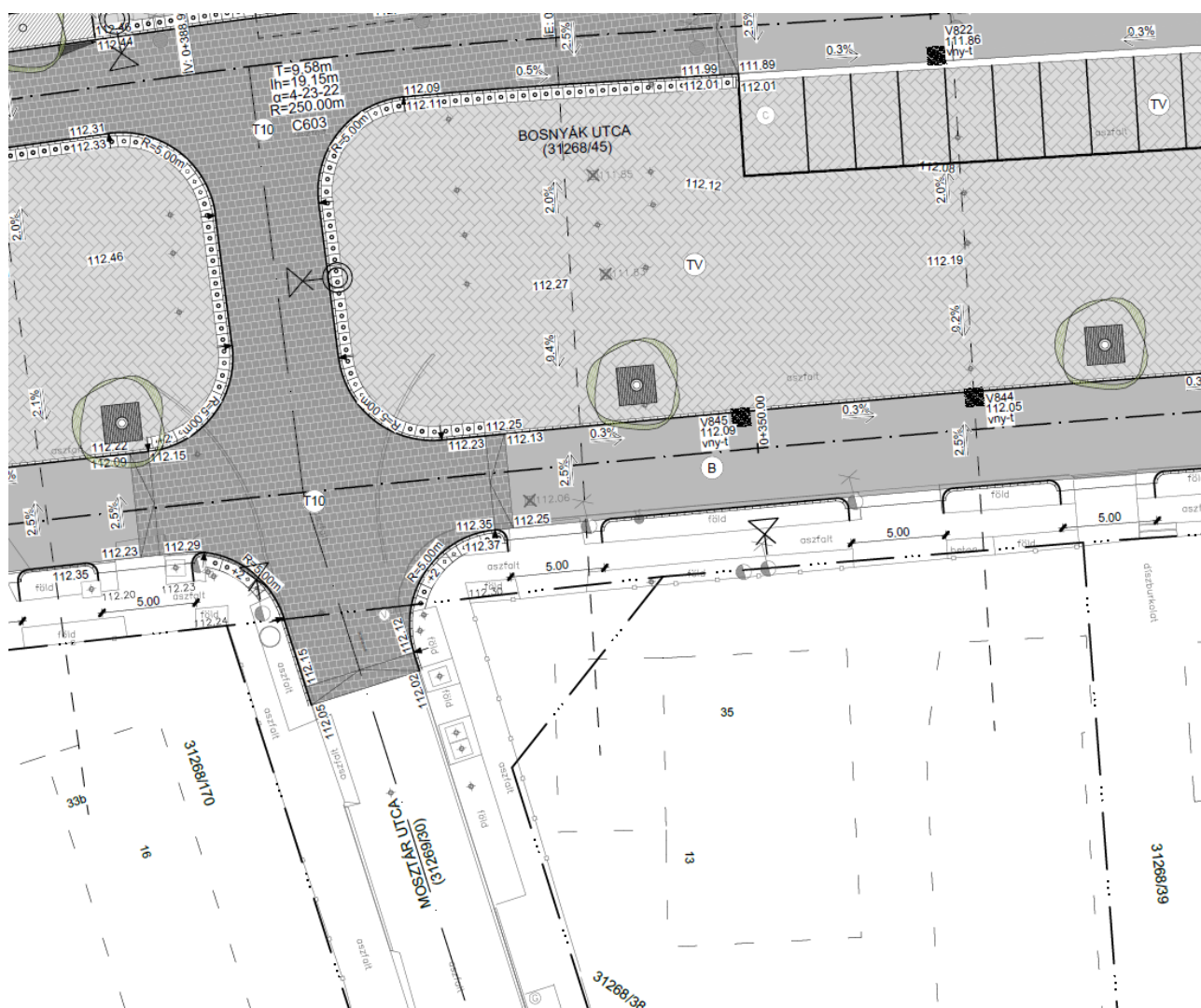
- a telkek beépítettsége nem haladhatja meg az OTÉK 2sz. mellékletében meghatározott 60 %-os értéket,
- a telkek legkisebb zöldfelületének mértéke nem lehet kisebb, mint az OTÉK 2sz. mellékletében meghatározott 20 %,
- a Lőcsei utcai saroktelek esetében a részletes feltárás hiányában nem mondható ki, hogy a meglévő épület megfelel az OTÉK 40.§ (3) bekezdésében előírtaknak, miszerint „az építmények alapja vagy terepszint alatti része a közterület alá 0,50 m-en túl csak a helyi építési szabályzat szerint nyúlhat be”, így ezt a meglévő és megtartandó épületrészek esetében szabályozni szükséges.

KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Zugló Városközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések több területet érintenek annak környezetében.

A Bosnyák utca kialakításának terveit a Közlekedés Tervező Iroda Kft. készítette.





Bosnyák utca és Mosztár utca sarkának kialakítása, részlet a Közlekedés Kft tervéből

TERVEZETT FEJLESZTÉS

A Bosnyák utca átépítésre kerül, így indokolt módosítani a szabályozási terven a kialakult állapotnak megfelelően. A módosítással megnyílik a lehetőség a két telken a környezethez illeszkedő beépítés létesítésére.

javasolt telekalakítás

Cím	HRSZ	TULAJDON	JELENLÉGI TELEKTERÜLET	MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (M ²)	SZABÁLYOZOTT TELEKTERÜLET
			TERÜLET (M ²)		TERÜLET (M ²)
Bosnyák utca 25.	31268/27	Természetes személyek területe	632	+43	675
Lócsei út 29.					
Lócsei út	31269/18	Önkormányzatok területe	3121	+43	3078
Mosztár utca 13.	31268/38	Természetes személyek területe	828	+49,5	877,5
Mosztár utca	31269/30	Önkormányzatok területe	1616	-49,5	1 566,5
Bosnyák utca	31268/45	Önkormányzatok területe	19745	-	19745

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett változtatással a táj- és természetvédelem érdekei nem sérülnek, mert jelenleg is fizikailag megépült utcaszakaszok vannak, amelynek rendezése történik.

KÖZLEKEDÉS

A tervezett változtatás a Zugló Városmagközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztéseknek a része. A közlekedési rendszerek vizsgálata Zugló Városmagközpont tervezett fejlesztése során megtörtént, a Közlekedési terveket a Közlekedés Kft készítette el. Jelen módosítás a megtervezett közlekedés szabályozási kérdéseit rendezi, azt nem módosítja.

KÖZMŰVEK

A tervezett változtatás a Zugló Városmagközpont beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztéseknek a része. A közművek vizsgálata Zugló Városmagközpont tervezett fejlesztése során megtörtént

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett változtatások a környezetvédelmi érdeket nem érintenek.

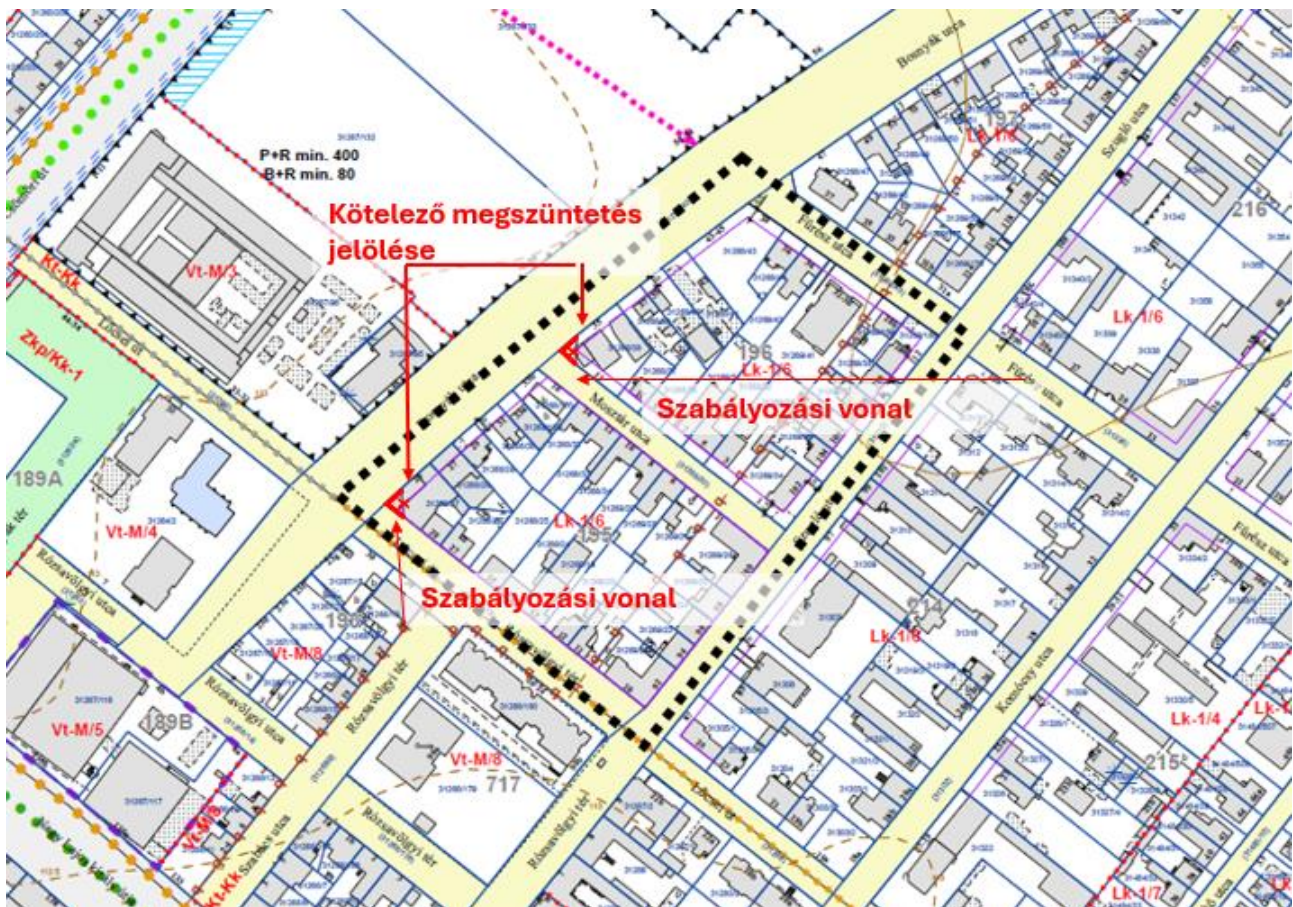
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az építés rendjét kerületi szinten a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete 11/2021. (III.26.) önkormányzati rendelete által elfogadott Zugló Építési Szabályzata (ZÉSZ) határozza meg.

A hatályos ZÉSZ a tömb beépítésre szánt területére LK-1/6 építési övezetet határoz meg, a környező kiszolgáló utcák területére Kt-Kk övezetet.

A ZÉSZ módosítása során

- Kt-Kk övezet kerül határa módosul
- az Lk-1/6 telkek határa módosul.



JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

A ZÉSZ szabályozásai tervlapjának módosítása során

- a szabályozási vonal jelölésre kerül,
- megszüntető jel jelölésre kerül

A ZÉSZ előírásai kiegészülnek **piros kiemeléssel jelölve**:

49 § (1) Lakóterületen belül kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1) alövezetei: Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17, Lk-1/18 és Lk-1/19.

(2) A Czobor utca 51 (30666 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 50 m²/db, a legnagyobb épületmagasság elérheti a 10,5 métert, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25% és az építési helye oldalkertek nélküli, zárt sorú.

(3) A Fűrészt utca 107. (30688 hrsz.) ingatlanon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 120 m²/db.

(4) A Jávorka Ádám utca 10/a. (31251/3 hrsz.) a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 109 m²/db.

(5) A Nagy Lajos király útja 109/b. (31485/59 hrsz.) és a Nagy Lajos király útja 111. (31484/49 hrsz.) ingatlanokon a telken összesen kialakítható lakásszám – 16. § (4) bekezdés a) pontja szerinti – alapértéke: 100 m²/db, a – 16. § (7) bekezdés szerinti – engedményes értéke: 25 m²/db és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %.

(6) Az Ilosvai Selymes utca 28. (30733 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.

(7) A Tarsoly utca 8. (39692/38 hrsz.) ingatlanon – városrendezési megállapodásban előírt mértékben és feltételekkel – el lehet térni a beépítettség megengedett legnagyobb mértékétől legfeljebb 35%-os mértékig.

(8) Az Lk-1/7 alövezet területén a kialakult lakásszám értékeként a meglévő épület lakásszáma az elbontását követő 7 éven belüli újraépítése esetén figyelembe vehető.

(9) A Rákospatak utca 44-48. (31131 hrsz.) ingatlanon lakás rendeltetés nem helyezhető el, kivéve – az átjárási szolgalmakról is rendelkező – városrendezési megállapodás megkötése esetén.

(10) A Lócsei út 29. (31268/27 hrsz) ingatlanon a meglévő és megtartásra kerülő épület közterület alá építése megtartható, de nem bővíthető.

3. FISCHER ISTVÁN U. (40088) HRSZ. – EGRESSY ÚT (40090/1) HRSZ. – GYADÁNYI U. (39651/9) HRSZ. – MOGYORÓDI ÚT (39917/3) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 704A ÉS 704B SZÁMÚ TÖMB

A Fisher István utca 121-127. szám alatti ingatlanokon részben már megvalósult beruházások - lakóépületek - találhatók, amelynek befejezése érdekében a hatályos ZÉSZ előírások felülvizsgálata szükséges.

A hatályos ZÉSZ az érintett övezetre vonatkozó szabálya nem engedi új lakás önálló — rendeltetési egység -kialakítását az ingatlanon.

A ZÉSZ 2019-es módosítását megelőzően a Cordia Ingatlanbefektetési Alap építési engedélyt kapott egy 5 ütemből álló épülettömbből álló, pince - földszint 4 5 emeletes kialakítású, összesen 199 db lakást tartalmazó épületegyüttes építésére, a kivitelezés megkezdődött, az építési napló megnyitásra került, azonban nem került befejezésre.

Az érintett ingatlan esetében a környezetében már elkészült beruházás utolsó elemének megvalósíthatóságát érinti a módosítás.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A szabályozás módosításának célja olyan új szabályozási előírások meghatározása, mely a területek fejlesztését elősegítik és lehetővé teszi a tervezett beruházás megvalósítását.



ZÉSZ, szabályozási terv - szabályozási elemek, részlet

A tervezési terület tömbjét nagyrészt lakóterületi telkek alkotják, amelyek Ln-3/4 építési övezetbe sorolt.

Zugló területén Ln-3/4 építési övezet kizárólag ezen a területen található.

A tömb északi részén ZKP/Kk-1 közpark található – Miskolci utca -, keleti része különleges K-Rek/1 építési övezetbe sorolt.

A tömböket övező közterületek közül a Fisher István utca és az Egressy út Kt-Kk besorolásúak, a Mogoródi út Köu -4 övezetbe sorolt.

TERVEZETT FEJLESZTÉS

A területen lakóterületi fejlesztést kíván megvalósítani a telek tulajdonosa, kiadott jogerős építési engedély alapján.

A ZÉSZ 2019-es módosítását megelőzően a Cordia Ingatlanbefektetési Alap építési engedélyt kapott egy 5 ütemből álló épülettömbből álló, pince - földszint 4 5 emeletes kialakítású, összesen 199 db lakást tartalmazó épületegyüttes építésére, a kivitelezés megkezdődött, az építési napló megnyitásra került, azonban nem került befejezésre.

Az érintett ingatlan esetében a környezetében már elkészült beruházás utolsó elemének megvalósíthatóságát érinti a módosítás.



Légifotó a területről / forrás Google maps

Cordia Thermal V. ütem
/ forrás <https://cordia.hu/lakoparkok/thermal-zuglo-5>

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett változtatással a táj- és természetvédelem érdekei nem sérülnek, mert a területe rendezése esetén a zöldfelületek kialakítása az építési engedély alapján meg fog valósulni.

KÖZLEKEDÉS

Jelen módosítás a kialakult közlekedés rendszereit nem módosítja.

KÖZMŰVEK

A tervezett változtatás a közműveket nem érinti. A jogerős építési engedély szerint kell a közműbekötéseket egyeztetni, megvalósítani.

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett változtatások a környezetvédelmi érdeket nem érintenek.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

A ZÉSZ szabályozásai tervlapja nem módosul.

A ZÉSZ előírásai módosulnak **piros kiemeléssel jelölve**:

46.§ (1) Lakóterületen belül nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3) alövezetei: Ln-3/1, Ln-3/2, Ln-3/3, Ln-3/4, Ln-3/5, Ln-3/6, Ln-3/7, Ln-3/8 és Ln-3/9.

(2) Az Ln-3/3, az **Ln-3/4 és** az Ln-3/6 jelű építési övezetben új lakás önálló rendeltetési egység nem megengedett.

4.- THÖKÖLY ÚT (31714) HRSZ.– NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA (31491/1), (31491/2) HRSZ.– BOSNYÁK U. (31739) HRSZ. – KÖVÉR LAJOS U. (31720) HRSZ. KÖZTERÜLETEK ÉRINTETT SZAKASZAI ÉS AZ ÁLTALUK HATÁROLT 274 SZÁMÚ TÖMB;

A Thökölly út 169. számú ingatlanra tervezett fejlesztéssel – többlakásos lakóépület - kapcsolatban a 133/2023. (III.30.) és 31/2024. (II. 29.) számú határozatok szerint az önkormányzat településrendezési szerződést, és annak 1. számú módosítását (a továbbiakban: TRSZ mód) kötött a beruházóval. A TRSZ mód IV. 5. pontjában az önkormányzat kifejezte azon szándékát, hogy a soron következő ZÉSZ módosítását úgy készíti elő, és azt a polgármester a lehető legrövidebb időn belül a képviselő-testület elé úgy terjeszti, hogy az ingatlan tekintetében az önkormányzatot illető elővásárlási jog törlésre kerüljön.

Az érintett tömb esetében ennek törlése történik a szabályozási tervlapról.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A szabályozás módosításának célja az önkormányzati elővásárlási jog törlése a területről.

Jelen módosítással sem az építési övezeti paraméterek, sem az elhelyezhető rendeltetések nem változnak.

TERVEZETT FEJLESZTÉS

A Thökölly út 169. számú ingatlanra többlakásos lakóépület tervezett fejlesztéssel.

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett változtatással a táj- és természetvédelem érdekei nem sérülnek

KÖZLEKEDÉS

Jelen módosítás a kialakult közlekedés rendszereit nem módosítja.

KÖZMŰVEK

A tervezett változtatás a közműveket nem érinti.

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett változtatások a környezetvédelmi érdeket nem érintenek.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A ZÉSZ szabályozásai tervlapjáról az elővásárlási jog törlésre kerül. nem módosul.

A ZÉSZ előírásinak módosítása nem szükséges.



5. ERZSÉBET KIRÁLYNÉ ÚTJA – RÓNA UTCA – KORONG UTCA – UZSOKI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB

A képviselő-testület 2024. június 27-i ülésén a „Tulajdonosi nyilatkozat megadása iskolaudvarok felújításához a Közép-Pesti Tankerületi Központ részére” tárgyú előterjesztéshez kapcsolódó képviselői felszólalásban elhangzott annak igénye, hogy az Lk-2/14 övezetbe sorolt, Erzsébet királyné útja 35-37. szám, 31529 hrsz. alatt található Jókai Mór Általános Iskola vonatkozásában is legyen lehetőség a zöldfelület 10%-os mértékének kialakítására amennyiben az oktatási nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesül.

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZETT FEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

A szabályozás módosításának célja olyan új szabályozási előírások meghatározása, mely a területek fejlesztését elősegítik és lehetővé teszi a tervezett beruházás megvalósítását.

TERVEZETT FEJLESZTÉS

Jókai Mór Általános Iskolában az oktatási nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesül.

TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezett változtatással a táj- és természetvédelem érdekei nem sérülnek

KÖZLEKEDÉS

Jelen módosítás a kialakult közlekedés rendszereit nem módosítja.

KÖZMŰVEK

A tervezett változtatás a közműveket nem érinti.

KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett változtatások a környezetvédelmi érdeket nem érintenek.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A ZÉSZ szabályozásai tervlapjának nem módosul.

A ZÉSZ előírásinak módosítása szükséges.

A ZÉSZ 3. mellékletben az Lk-2/14 övezetre vonatkozó 83. sor F oszlopának kiegészítése az „S” jelöléssel, mely szerint - Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

A ZÉSZ 2021. évi módosításakor több területre kért és kapott felmentést az OTÉK előírásai alól, annak érdekében, hogy az oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10%-ban meghatározni a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.

Az érintett terület ebből a körből akkor kimaradt, így erre vonatkozóan a szabályzatot OTÉK eltérés kérése mellett módosítani szükséges.

„Budapest Főváros XIV. kerület Zugló területének nagy része kisvárosias és kertvárosias lakóterület besorolású Budapest településszerkezeti tervében, a túlzott mozaikosság elkerülése érdekében a meglévő oktatási és nevelési intézmények területe az érintett lakóterülettel azonos besorolást kapott.

Közérdekű igény a meglévő oktatási és nevelési intézmények új sportpályákkal, játszótérekkel való fejlesztése. A kialakult állapot, az alacsony zöldfelületi arány jelenleg nem teszi lehetővé ezeket a fejlesztéseket. Ennélfogva az érintett övezeteknél indokolt az oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10%-ban meghatározni a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.”

A javaslat Oték-tól való eltéréssel lehetséges. Erről a magasabb rendű jogszabályok az alábbiak szerint rendelkeznek:

A Meptv (2023. évi C. törvény a magyar építészetéről) 81. § alapján

(6) Az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet az eltérést kifejezetten megengedi és ahhoz – az eltérés engedélyezésével – a településterv készítése vagy módosítása során az állami főépítész hozzájárul.

A Téka (280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról) 3.§-a alapján

3. § (1) Az e rendeletben foglaltaktól való eltérésre a településrendezési terv készítésének és módosításának egyeztetési eljárása során van lehetőség, ha

a) az eltérésre e rendelet a (2) bekezdés szerint lehetőséget biztosít (a továbbiakban: általános eltérés), vagy

b) az eltéréshez a (3) bekezdés szerint az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki (a továbbiakban: állami főépítész eltérés).

(2) Általános eltérésnek minősül, ha e rendelet szerint a településrendezési terv sajátos szabályokat állapíthat meg, megengedheti építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá ha elsődlegesen nem e rendelet, hanem a településrendezési terv előírásait kell alkalmazni.

(3) E rendeletről a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre e rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha

a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,

b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,

c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy

d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.

JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

A ZÉSZ 3.sz. melléklete módosításra kerül az alábbiak szerint **piros kiemeléssel jelölve**:

3. melléklet

Övezeti jellemzők

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

A beépítési mód alatt a következő rövidítések találhatók:

SZ szabadon álló,

Z zárt sorú,

K kialakult.

A táblázatban található jelzések:

„-” Nincs megállapított határérték.

****** A szabályozási határértékei az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon a telekkel érintett övezet területére vonatkoznak.

F1 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 65 % (Ln-2/15).

F2 Megengedett legnagyobb mérték az első emelet fölötti szinteken 25 % (Vi-1/3).

i Kizárólag intézmény épület esetén 20 m a megengedett érték (Vt-M/8, Gksz-1/7).

S Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10 % a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató 29. 1) szerinti alapérték e (m ² /m ²)	Általános szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapérték e (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató 24. § (1) szerinti alapérték e (m ² /m ²)	Parkolás I szintterületi mutató 24. § (4) szerinti engedély es értéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
69	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk -2)										
83	Lk-2/14	2000	K	50	45	30 S	-	-	-	-	12,5

OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II. –III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

„Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

A fenti követelményeken túl az OTÉK valamennyi rendelkezésére vonatkozóan alkalmazható a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről Korm.rendelet 28.§ (3) bekezdése, amely szerint:

„A településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, a 40. § (8) bekezdése szerinti esetben a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter záró szakmai véleményében hozzájárul.”)

A kisvárosias lakóterületeken belül megjelenő intézmények esetében az Lk-2/14 jelű építési övezetnél a legkisebb zöldfelület tekintetében szükséges eltérni az OTÉK-ban meghatározottaktól. Az FRSZ zöldfelületi átlagértékének a területfelhasználási egységek területére számítva ebben az esetben is megfelel a ZÉSZ.

A hatályos ZÉSZ az érintett övezetek vonatkozásában tartalmazta ennek előírását a 2.sz. mellékletében „Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei” táblázataiban:

⁵ Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10% a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke

Az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott a minimum zöldfelület helyett **kisebb zöldfelület előírása indokolt**, ezáltal a paraméterek **a kialakult állapotnak megfelelőek lehetnek**, és a közérdeket szolgáló módon **a közcélú intézményeket érintő esetleges kisebb beavatkozások, bővítések biztosíthatóak**.

hatályos KÉSZ		OTÉK		javasolt paraméterek	
Lk-2/14	30	kisvárosias lakóterület	20	Lk-2/14	30 S

⁵ Oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10% a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke

A fentiek alapján az országos településrendezési és építési követelményekről 253/1997.(XII.20.) Korm.rendelet (OTÉK) 2. számú mellékletében meghatározottakat az alábbi eltéréssel kell alkalmazni:

oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén a legkisebb zöldfelület mértéke 10% lehet,

6. A ZÉSZ 14. § (3) BEKEZDÉS KIEGÉSZÍTÉSE.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész a BP/1701/00292-28/2024 iktatószámú „Feljegyzés elfogadott rendelet jogszerűségének vizsgálatáról” tárgyú megkeresésében a ZÉSZ korábban lezajlott Csömöri út – Öv utca – Pöstyén utca – Németpróna utca – Cinkotai út által határolt területre vonatkozó módosítási eljárása során kérte a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés Vi-2/28 övezettel történő kiegészítését.

JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK MÓDOSÍTÁSÁRA

A ZÉSZ előírásai kiegészülnek **piros kiemeléssel jelölve**:

V. Fejezet

Közművek előírásai

14. § (1) Zugló teljes területén az építési övezetek telkein az építés feltétele a közműellátás mértékére és módjára a részleges közművesítettség.

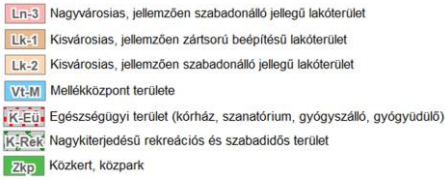
(2) Amennyiben a telekhez csatlakozó közterületen a szennyvízelvezetés kiépült, akkor a telek szennyvízelvezetését a szennyvízhálózatra rá kell kötni.

(3) Az Ln-3/7, Ln-3/8, Vi-1/2, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/3, Vi-1/14, Vi-2/3, Vi-2/5, Vi-2/8, Vi-2/12, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/19, Vi-2/21, **Vi-2/28**, Vt-M/1, Vt-M/3, Vt-M/4, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9, Gksz-2/4, Gksz-2/6, Gksz-2/8, Gksz-2/9, K-Közl/1 és a K-Sp/1 jelű építési övezetben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz elvezetésére csak késleltetett módon kerülhet sor.

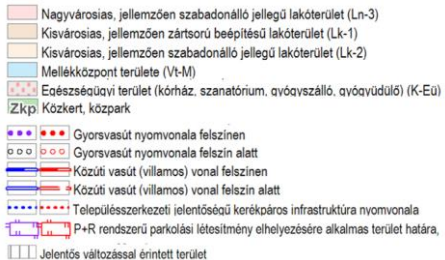
(4) Nem közterületi telken napkollektor, napelem kizárólag épületen, építményen – a kialakítandó legkisebb zöldfelület sérelme nélkül és – csak a telepítés helye szerinti ingatlanon lévő rendeltetést kiszolgáló mennyiségben helyezhető el a ZVR-ben előírtak betartásával.

MEGFELELÉS A FŐVÁROSI TERVNEK

Budapest TSZT

 TSZT Területfelhasználás részlete	 TSZT 2021. jelmagyarázata forrás: TSZT 2021
1. Csömöri út – Szentés utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület és Zkp közkert, közpark terület. Minden területfelhasználási egységben kijelölhető közterület, tehát megfelel
2. Bosnyák utca – Fűrész utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Lk-1 kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület. Változtatás nem tervezett, tehát megfelel
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Ln-3 nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, K-Rek különleges rekreációs terület és Zkp közkert, közpark terület. Változtatás nem tervezett, tehát megfelel
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Vt-M mellékközpont területe. Változtatás nem tervezett, tehát megfelel
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb	Tömb területének nagyobb része K-Eü különleges egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő), kisebb része Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület. Változtatás nem tervezett, tehát megfelel
6. a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés Vi-2/28 övezettel történő kiegészítése	Területfelhasználást nem érint.

Budapest FRSZ

	 1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek forrás: FRSZ
---	--

1. Csömöri út – Szentcsaba utca – Telepes utca – Rákospatak utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület és Zkp közkert, közpark terület. Építési övezeti paraméterek nem változnak, tehát megfelel
2. Bosnyák utca – Fűrész utca – Szugló utca – Lőcsei út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület. Építési övezeti paraméterek nem változnak, tehát megfelel
3. Fischer István utca – Egressy út – Gvadányi utca – Mogyoródi út közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömbök területe	Ln-3 nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, K-Rek különleges rekreációs terület és Zkp közkert, közpark terület. Építési övezeti paraméterek nem változnak, tehát megfelel
4. Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bosnyák utca – Kövér Lajos utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb területe	Vt-M mellékközpont területe. Építési övezeti paraméterek nem változnak, tehát megfelel
5. Erzsébet királyné útja – Róna utca – Korong utca – Uzsoki utca közterületek érintett szakaszai és az általuk határolt tömb	Tömb területének nagyobb része K-Eü különleges egészségügyi (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő), kisebb része Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület. Építési övezeti paraméterek nem változnak, tehát megfelel
6. a ZÉSZ 14. § (3) bekezdés VI-2/28 övezettel történő kiegészítése	Építési övezeti paraméterek nem változnak, tehát megfelel